様式第２５号の１

**商業地個別的要因調査表及び算定表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所在地 | | （標準地） | | （事例地－　　） | |  |  | | |  | | （事例地－　　） | |  |  | | |  | |
|  | |  | |  |  | | |  | |  | |  |  | | |  | |
| 種別 | |  | |  | |  |  | | |  | |  | |  |  | | |  | |
|  |  | | |  | |  |  | | |  | |
| 類型 | | １．更地　２．建付地　３．借地　４．底地 | | １．更地　２．建付地　３．借地　４．底地 | |  |  | | |  | | １．更地　２．建付地　３．借地　４．底地 | |  |  | | |  | |
|  |  | | |  | |  |  | | |  | |
| 価格時点及び事情 | | － | | 年　　月　　日　正常・売り急ぎ・買い進み | |  | 100 | | |  | | 年　　月　　日　正常・売り急ぎ・買い進み | |  | 100 | | |  | |
| （　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　） | |  |  | | |  | | （　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　） | |  |  | | |  | |
| 取引の目的 | | － | |  | |  |  | | |  | |  | |  |  | | |  | |
|  |  | | |  | |  |  | | |  | |
| 条件 | 細　項　目 | 内　　　　　　　　訳 | | 内　　　　　　　　訳 | | 格差 | |  | 計 | |  | 内　　　　　　　　訳 | | 格差 | |  | 計 | |  |
| 街路条件 | 系統及び連続性 |  | 優る・普通・劣る |  | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  |  | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
| 幅員 | （　　　　　　）ｍ | 優る・やや優る・普通 | （　　　　　　）ｍ | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  | （　　　　　　）ｍ | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  |
| やや劣る・劣る　　＊ | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  |
| 舗装 | （　　　　　）舗装 | 優る・普通・劣る | （　　　　　）舗装 | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  | （　　　　　）舗装 | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
| 歩道 | （　　　　　　）ｍ | 優る・普通・劣る | （　　　　　　）ｍ | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  | （　　　　　　）ｍ | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  |
|  |  | |  |  |  | |  |
| 構造 | 街路の構造 | 優る・普通・劣る | 街路の構造 | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  | 街路の構造 | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  |
| （　　　　　　　） | （　　　　　　　） |  |  | |  | （　　　　　　　） |  |  | |  |
| 勾配・カーブ | 進入の難易危険性 | 優る・普通・劣る | 進入の難易危険性 | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  | 進入の難易危険性 | 優る・普通・劣る |  | |  |  | |  |
| 有　・　無 | 有　・　無 |  |  | |  | 有　・　無 |  |  | |  |
| 除雪施設等 | 施設名 | 有　　　　 　　　　無 | 施設名 | 有　　　　 　　　　無 |  | |  | ( ) | |  | 施設名 | 有　　　　 　　　　無 |  | |  | ( ) | |  |
| （　　　　　　） | （　　　　　　） |  | 100 | |  | （　　　　　　） |  | 100 | |  |
| 交通・接近条件 | 商業地域の中心又は  施設への接近性 | （　　　　　　）ｍ | 優る・やや優る・普通 | （　　　　　　）ｍ | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  | （　　　　　　）ｍ | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  |
| やや劣る・劣る　　＊ | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  |
| 最寄駅への接近性 | （　　　　）駅まで | 優る・やや優る・普通 | （　　　　）駅まで | 優る・やや優る・普通 |  | |  | ( ) | |  | （　　　　）駅まで | 優る・やや優る・普通 |  | |  | ( ) | |  |
| （　　　　　　）ｍ | やや劣る・劣る　　＊ | （　　　　　　）ｍ | やや劣る・劣る　　＊ |  | 100 | |  | （　　　　　　）ｍ | やや劣る・劣る　　＊ |  | 100 | |  |
| 環境条件 | 客足の流動性 |  | 優る・やや優る・普通 |  | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  |  | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  |
| やや劣る・劣る　　＊ | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  |
| 隣接不動産等  周囲の状態 |  | 優る・やや優る・普通 |  | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  |  | 優る・やや優る・普通 |  | |  |  | |  |
| やや劣る・劣る　　＊ | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  | やや劣る・劣る　　＊ |  |  | |  |
| 地盤 |  | 優る・普通・劣る |  | 優る・普通・劣る |  | |  | ( ) | |  |  | 優る・普通・劣る |  | |  | ( ) | |  |
|  | 100 | |  |  | 100 | |  |
| 画地条件 | 間口狭小 | 間口（　　　　）ｍ | 普通・やや劣る・劣る | 間口（　　　　）ｍ | 普通・やや劣る・劣る |  | |  |  | |  | 間口（　　　　）ｍ | 普通・やや劣る・劣る |  | |  |  | |  |
| 相当に劣る・極端に劣る | 相当に劣る・極端に劣る |  |  | |  | 相当に劣る・極端に劣る |  |  | |  |
| 奥行逓減 | 奥行（　　　　）ｍ | 普通・やや劣る・劣る | 奥行（　　　　）ｍ | 普通・やや劣る・劣る |  | |  |  | |  | 奥行（　　　　）ｍ | 普通・やや劣る・劣る |  | |  |  | |  |
| 相当に劣る・極端に劣る | 相当に劣る・極端に劣る |  |  | |  | 相当に劣る・極端に劣る |  |  | |  |

様式第２５号の２　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　（商　業　地）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所　　在　　地 | | （標準地） | | | （事例地－　　） | | | | | | | | | | |  | | |  |  |  | （事例地－　　） | | | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
|  | | |  | | | | | | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | | | | | | |  | | |  |  |  |
| 条件 | 細　項　目 | 内　　　　　　　　訳 | | | 内　　　　　　　　訳 | | | | | | | | | | | 格差 | | |  | 計 |  | 内　　　　　　　　訳 | | | | | | | | | | | 格差 | | |  | 計 |  |
| 画地条件 | 奥行(短小・長大) |  | 普通・やや劣る・劣る | |  | | | | | 普通・やや劣る・劣る | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | 普通・やや劣る・劣る | | | | | |  | | |  |  |  |
| 相当に劣る・極端に劣る | | 相当に劣る・極端に劣る | | | | | |  |  |  | 相当に劣る・極端に劣る | | | | | |  |  |  |
| (不整形・三角)地 |  | 普通・やや劣る・劣る | |  | | | | | 普通・やや劣る・劣る | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | 普通・やや劣る・劣る | | | | | |  | | |  |  |  |
| 相当に劣る・極端に劣る | | 相当に劣る・極端に劣る | | | | | |  |  |  | 相当に劣る・極端に劣る | | | | | |  |  |  |
| 地積  (過大・過小) |  | 普通・やや劣る・劣る | |  | | | | | 普通・やや劣る・劣る | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | 普通・やや劣る・劣る | | | | | |  | | |  |  |  |
| 相当に劣る・極端に劣る | | 相当に劣る・極端に劣る | | | | | |  |  |  | 相当に劣る・極端に劣る | | | | | |  |  |  |
| 面大増加 |  | 普通・やや優る・優る | |  | | | | | 普通・やや優る・優る | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | 普通・やや優る・優る | | | | | |  | | |  |  |  |
| 相当に優る・特に優る | | 相当に優る・特に優る | | | | | |  |  |  | 相当に優る・特に優る | | | | | |  |  |  |
| 高低 | 接面道路より | 優る・やや優る・普通 | | 接面道路より | | | | | 優る・やや優る・普通 | | | | | |  | | |  |  |  | 接面道路より | | | | | 優る・やや優る・普通 | | | | | |  | | |  |  |  |
| （　　　）ｍ（　）い | やや劣る・劣る　　＊ | | （　　　）ｍ（　）い | | | | | やや劣る・劣る　　＊ | | | | | |  |  |  | （　　　）ｍ（　）い | | | | | やや劣る・劣る　　＊ | | | | | |  |  |  |
| 角地 |  | 普通・やや優る・優る | |  | | | | | 普通・やや優る・優る | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | | 普通・やや優る・優る | | | | | |  | | |  |  |  |
| 相当に優る・特に優る | | 相当に優る・特に優る | | | | | |  |  |  | 相当に優る・特に優る | | | | | |  |  |  |
| (二・三・四)方路 | 他道路の方位 | 普通・やや優る・優る | | 他道路の方位 | | | | | 普通・やや優る・優る | | | | | |  | | |  |  |  | 他道路の方位 | | | | | 普通・やや優る・優る | | | | | |  | | |  |  |  |
| （　　　　　　　） | 相当に優る・特に優る | | （　　　　　　　） | | | | | 相当に優る・特に優る | | | | | |  |  |  | （　　　　　　　） | | | | | 相当に優る・特に優る | | | | | |  |  |  |
|  |  |  | |  | | | | |  | | | | | |  | | |  |  |  |  | | | | |  | | | | | |  | | |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  | |  | | | | |  | | | | | |  | | |  | ( ) |  |  | | | | |  | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
|  | 100 |  |  | 100 |  |
| 行政的条件 | 用途地域等 | 用途地域（　　　） |  | | 用途地域（　　　） | | | | |  | | | | | |  | | |  |  |  | 用途地域（　　　） | | | | |  | | | | | |  | | |  |  |  |
| 優る・やや優る・普通 | | 優る・やや優る・普通 | | | | | | 優る・やや優る・普通 | | | | | |
| 建ぺい率（　　）％ | 建ぺい率（　　）％ | | | | |  | ( ) |  | 建ぺい率（　　）％ | | | | |  | ( ) |  |
| やや劣る・劣る　　＊ | | やや劣る・劣る　　＊ | | | | | | やや劣る・劣る　　＊ | | | | | |
| 容 積 率（　　）％ | 容 積 率（　　）％ | | | | |  | 100 |  | 容 積 率（　　）％ | | | | |  | 100 |  |
|  | |  | | | | | |  | | | | | |
| その他 | その他 |  | 優る・普通・劣る | |  | | | | | 優る・普通・劣る | | | | | |  | | |  | ( ) |  |  | | | | | 優る・普通・劣る | | | | | |  | | |  | ( ) |  |
|  | 100 |  |  | 100 |  |
| 格差率の相乗積 | | － | | |  | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | | ( ) | ＝ | | ( ) |  |  | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | ( ) | × | | ( ) | ＝ | | ( ) |  |
|  | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |  |  | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |  |
| 略図 |  | | |  |  | | | | | | | | | | | | | | |  | |  | | | | | | | | | | | | | | |  | |
|  |  | |  | |